



Sommerhusområder i de kystnære områder i Lolland Kommune (med orange).



Flexboliger i Lolland Kommune spredt beliggende i land-distrikterne. KORTMATERIALE : JESPER OLE JENSEN, HELLE NØRGAARD

Har corona gavnet yderområderne?

Et casestudy af fritidsboligmarkedet i Lolland Kommune under og efter corona.

Af **Jesper Ole Jensen**, seniorforsker, Ph.d. BUILD, AAU, og **Helle Nørgaard**, Seniorforsker, Ph.d. BUILD, AAU

Under coronanedlukningerne steg efterspørgslen på fritidsboliger markant. Mange fritidsboliger ligger i yderområder. Kan deltidsbosætning med flexboliger fungere som et middel til at holde gang i de lokalsamfund, som er præget af affolkning? Det har vi undersøgt med afsæt i Lolland Kommune med fokus på salg, istandsættelse og brug af sommerhuse samt flexboliger.

Corona medførte større salg og brug af sommerhuse og flexboliger

Lolland Kommune har i lighed med mange andre landkommuner mærket effekten af coronanedlukningerne; salget af sommerhuse steg. På landsplan blev der i andet kvartal af 2019 solgt 2.520 fritidshuse, hvilket steg til 4.727 i andet kvartal af 2020. Det svarer til en stigning på 88 %. De tilsvarende tal for Lolland Kommune viser, at der var mere end en fordobling af salget af sommerhuse fra 60 til 126. Også salget af flexboliger blev fordoblet, fra omkring 80 flexboliger årligt før corona til 166 i 2021 under pandemien. Selvom flexboliger (7.000 på landsplan, 700 på Lolland) ikke fylder så meget som sommerhuse (220.000 på landsplan, 4.000

på Lolland), er de i højere grad beliggende i land-distrikter og mindre lokalsamfund, hvor øget brug potentielt kan have en positiv effekt.

Salget af flexboliger har medført en tilstrømning af relativt ressourcerstærke deltidsbeboere til Lolland; 70 % af flexboligejerne har en lang eller mellemlang videregående uddannelse, og 68 % er i arbejde. 72 % er par med børn, både forældre, hvis børn er flyttet hjemmefra og med hjemmeboende børn. 80 % kommer fra hovedstadsregionen, heraf 35 % fra København og Frederiksberg Kommune.

Derfor vælger danskerne en flexbolig

I flexboligkøbene ligger ofte et bevidst fravalg af et sommerhus, fordi flexboligen er egnet til helårsbrug og ofte er større, hvilket giver mulighed for at samle familie og venner. Flexboligerne er desuden prismæssigt overkommelige, og flexboligejerne beskriver et ønske om at være en del af et lokalmiljø, nærhed til naturen og muligheden for at afprøve at bo uden for storbyen.

Surveyen viser, at mange flexboligejere deltager i aktiviteter og frivilligt arbejde, f.eks. at arrangere

vejfester, indgå i bestyrelser i lokale foreninger og være med til at arrangere lokale aktiviteter som jazzfestival, ciderforening, kunstforening og havnelav. Flere af flexboligejerne har selv igangsat aktiviteter og kulturtilbud som foredrag, videnskabsseminarer med offentlig adgang, nabokomsammen, Lolland Operafestival i Nakskov, mens andre er flyttet til som følge af corona og har etableret spisesteder som Brasseriet på Sølstedgaard og restaurant Gonzalez Feilberg i Nakskov og Nykøbing. På den måde har flexboligejerne bidraget til det lokale forenings-, kultur- og forretningsliv på Lolland.

Bag dette ligger en opgradering af flexboligerne, der gør dem egnede til helårsbrug. Mange flexboliger har siden overtagelsen fået internetforbindelse (58 %), ny varmeforsyning (50 %), udvendig renovering (37 %), efterisolering (34 %) og nyt køkken (31 %). Det betyder, at flexboligerne bruges meget; 44 % opholder sig mellem 60 og 180 dage om året i deres flexbolig og 39 % mellem 30 og 60 dage om året. Flere flexboligejere er da også endt med at bosætte sig permanent på Lolland. Det begrundes bl.a. med lave boligudgifter sammenlignet med hovedstaden. Nogle begrundet det med et ønske om at komme væk fra hamsterhullet samt muligheden for fred, ro og natur, mens andre begrundet det med gode naboer, god stemning og lokalsamfund, hvor flexboligejerne føler sig velkomne.

Kan flexboliger være problematiske?

Vores undersøgelse viser, at nogle flexboligejere er flyttet permanent til Lolland, og at andre overvejer det. Det er især det ældre segment, som er tæt på pension, og hvor børnene er flyttet hjemmefra. Det, som afholder andre flexboligejere fra at bosætte sig på Lolland, er, ikke overraskende, at det er for langt væk fra familie og omgangskreds, at børnene går i skole og har venner i relation til den primære bolig samt pga. arbejde. Derudover nævner flere, at der er langt til alt, og at der er mangel på læger og offentlig transport.

Mens flexboligejerne bidrager med involvering i lokale aktiviteter, bruger de også lokale faciliteter, men betaler ikke skat til kommunen. Derudover kan flexboligejere udelukke andre fra at bosætte sig permanent, idet deres efterspørgsel kan presse boligpriserne op, især i de mest attraktive og naturskønne områder (Larsen et al., 2025). Der er næppe tvivl om, at både kommune og lokalbefolkning hellere ser fastboende, der betaler skat, har lys i vinduerne året rundt og børn i den lokale skole, end flexboligejere, der bruger boligen sporadisk og ikke betaler skat. Men i Lolland Kommune er realiteten snarere, at mængden af tomme boliger langt overstiger potentialet for tilflytning eller fødselsoverskud, hvorfor det i Lolland Kommune giver god mening at få de tomme huse deltidsbeboet af flexboligejere.

En aktiv kommunalpolitisk indsats har skabt efterspørgsel

Den store efterspørgsel på flexboliger er ikke kommet af sig selv; mens sommerhuset er helt centralt i forståelsen af et fritidshus i Danmark, så er flexboligen en relativt ny boligform, som kom til verden i 2013 for at afhjælpe overskydende boliger i landkommunerne. I Lolland Kommune forsøgte man at udbrede kendskabet bl.a. gennem et oplysnings- og kampagnesamarbejde med Vordingborg og Guldborgsund Kommuner, en fælles hjemmeside om flexboliger og gennem samarbejde med influencere, optrædener på Folkemødet m.m. Men der er formentlig mange danskere, som endnu ikke kender til denne type fritidsbolig.

Vi ser en stigende interesse

En ny undersøgelse (Larsen et al., 2025) viser, at der i mange landkommuner er en stigende interesse for deltidsbosætning med flexboliger, som både kan rumme styrker og svagheder. Lolland Kommune er et eksempel på, at nedlukninger og rejserestriktioner i forbindelse med corona gav et ekstra skub til udviklingen af nye fritidsboligformer. Vores undersøgelse viser, at både sommerhus- og flexboligejere har renoveret og øget brugen af deres fritidsboliger også efter pandemien, der på mange måder er til gavn for kommune, erhvervsliv og lokalsamfund. Vores undersøgelse viser også, at pandemien gav mange mennesker anledning til at afsøge nye muligheder og steder. For eksempel rettede københavnere blikket mod Lolland og købte sommerhus i de kystnære områder eller flexbolig i et mindre lokalsamfund med et ønske om fællesskab, natur og mere plads.



Om undersøgelsen

Undersøgelsen er en del af RESPOND, der gennemføres af et større forskerhold fra BUILD, er støttet af Realdania og sætter fokus på pandemiens betydning for det bebyggede miljø. I undersøgelsen har BUILD, i samarbejde med Lolland Kommune, gennemført en survey blandt kommunens flexboligejere: "Flexboliger i Lolland Kommune".

Referencer

Christensen, T.H., Bøje-Kovács, B.J., Stender, M., Bech-Danielsen, C., Nørgaard, H., Jensen, J.O., Nordberg, L.W., Lindberg, M.R., Mechlenborg, M., Javakhishvili-Larsen, N., Nielsen, R.S., Grangaard, S., & Bonderup, S. (2024). Pandemiens spor: Hvordan forandrer corona livet i det byggede miljø. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2024 Nr. 05
Jensen, J.O. & Nørgaard, H., 2024: Flexboliger i Lolland Kommune. København: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 46 s.
Larsen, Brøegaard & Hedetoft, 2025: Deltidsbeboelse og bopælspligt i landdistrikterne. Regulering af et stigende landkommunefænomen. CRT 2025